

Strategi for almene boliger i Varde Kommune - UDKAST

Varde Kommune sigter mod en positiv befolkningsudvikling i kommunen. I VIVA Varde samarbejdet er målsætningen, at der ved udgangen af 2015 skal være 1.500 flere indbyggere i Varde Kommune.

En forudsætning for befolkningsfremgang er, at udviklingen i antallet af boliger følger med (og måske er foran) efterspørgslen – både i antal og i boligtyper. I Kommuneplanen skelnes pt. mellem de forskellige typer boliger ved udpegning af områder til tæt-lav, åben-lav eller etagebyggeri, for at sikre fleksibiliteten i planlægningen. Kommuneplanen beskriver ikke områders anvendelse i en højere detaljeringsgrad, som eksempelvis almennyttige boliger.

Fordelingen af almennyttige boliger er forskellig rundt omkring i kommunen og har hidtil ikke været underlagt en samlet strategisk planlægning. Udbuddet af almene boliger er således sket ad hoc efter initiativ fra den enkelte almene boligforening.

Varde Kommune spiller en vigtig rolle i udviklingen af almennyttige boliger i kommunen – både planmæssigt og økonomisk. Varde Kommune vil med denne strategi for almene boliger forsøge at sætte rammerne for den kommende tids udvikling af de almene boliger.

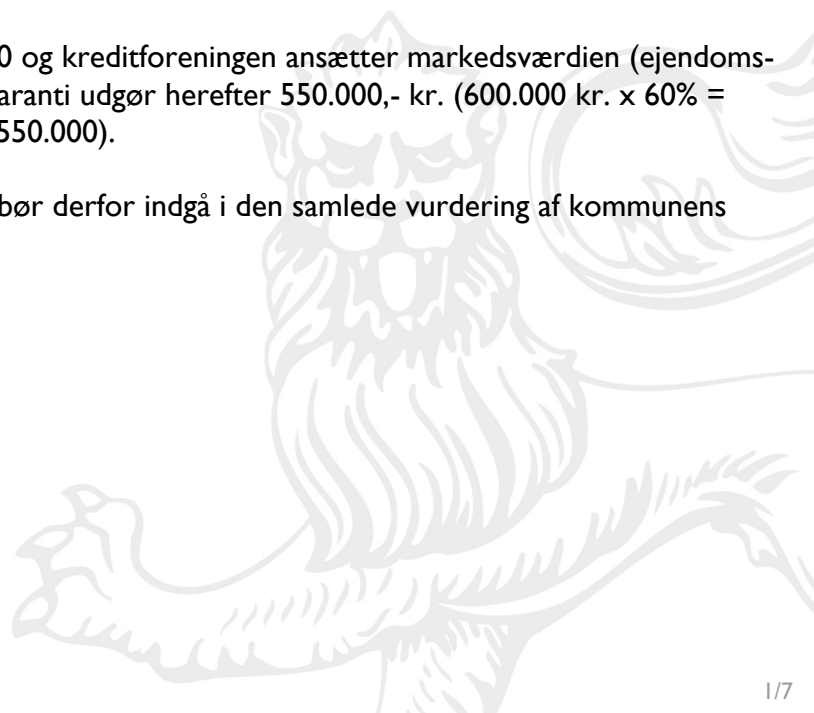
Strategien er udarbejdet af en bredt sammensat projektgruppe fra Varde Kommune i tæt samarbejde med repræsentanter for boligforeningerne.

Garanti ved anlægsprojekter

Når kommunen på Statens vegne giver tilsagn til opførelse af støttet byggeri (almene ungdomsboliger, almene familieboliger og almene ældreboliger) gives der samtidig tilsagn om garanti for lån i kreditforeningen. Reglen er at kommunen indestår som kautionist og selvskyldner for betaling af den del af obligationsrestgælden der har pantsikkerhed ud over 60% af ejendommens værdi på tidspunktet for låneoptagelsen.

Et eksempel. Der optages et lån på 910.000 og kreditforeningen ansætter markedsværdien (ejendoms-værdien) til 600.000 kr. Den kommunale garanti udgør herefter 550.000,- kr. ($600.000 \text{ kr.} \times 60\% = 360.000 \text{ kr.}$ minus lånet i alt på $910.000 = 550.000$).

Vurdering af ejendommens markedsværdi bør derfor indgå i den samlede vurdering af kommunens eventuelle godkendelse af et projekt.



SWOT-analyse

Projektgruppen har i samarbejde med repræsentanter for boligforeningerne udarbejdet nedenstående SWOT-analyse omkring den almene bolig sektor i Varde i dag.

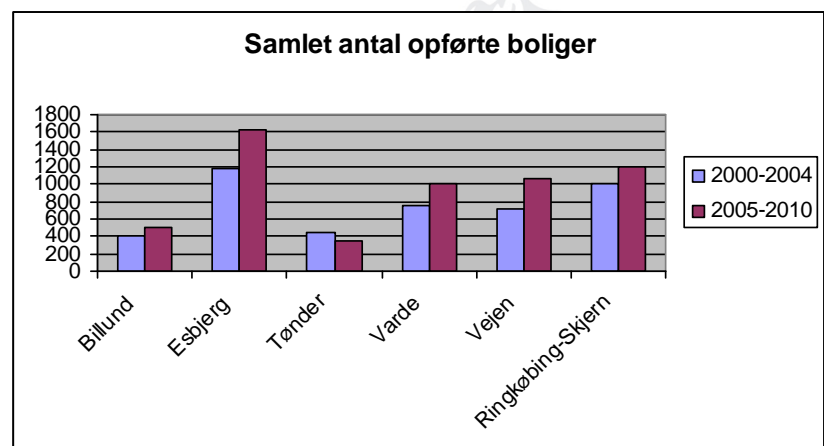
SWOT-analyse	
<p>Styrker</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dialog, herunder årligt stormøde med byråd, sammenhold/fællesskab og dialogmøder • Velfungerende boligorganisationer • Forskellige bomuligheder • Udbygning der følger efterspørgslen - få ledige boliger og borgergrupper henvender sig, når der er behov for nye boliger • Enfamiliehuse og rækkehuse lejes ud uden tomgang 	<p>Svagheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tomme lejligheder i afdelinger med skæv beboersammensætning er meget svære at leje ud • Etagebyggeri sværere at udleje - specielt uden tilgængelighed • Dårligt rygte i en afdeling er svært at rette op på og det tager tid • Geografiske problemer – forkert beliggenhed af nogle boliger • Svært at finde egnede byggegrunde i Varde by til almene boliger - til acceptabel pris • Ungdomsboliger (både 1 og 2 værelser) er blevet svære at leje ud • Ældreboliger for små til at rumme fysisk handicappede plus samlever/ægtefælle + ledsager
<p>Muligheder</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styrke nærmiljøet • PR vedrørende boligområdernes image • Fremtidige bruger/lejer sammensætning – kan påvirkes via eks. seniorbofællesskaber • Åben dialog og samarbejde vedr. barrierer • Klimatiltag ved ny- og ombygning • Fælles interesser identificeres i dialog • Tættere samarbejde boligorg / kommune , boligsocialt og byggeplansmæssigt • Finanskrisen - folk kan ikke låne penge • I dag skal bygges tæt lav og med 3-4 rum og have. Dvs minus etagebyggeri udenfor midtby • Særlige udlejningsregler kan påvirke beboersammensætning. • Dialogmøder – videreudvikling af koncept 	<p>Trusler</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uheldig sammensætning af beboere i opgange/områder - især blokbyggeri • Udkantsområder - små bysamfund uden service • Flere flytninge i "dårlige" afd. gør det sværere at leje ud • Bygningers dårlige forfatning • Fleste tilflyttere vælger parcelhus • Store udstykninger med mange parcelhuse • Folk vil bare bo - svært for beboerdemokrati • Finanskrisen – billige ejerboliger og lån

Analyse af udviklingen i den samlede boligsektor

Udviklingen i almene boliger kan ikke ses uafhængigt af udviklingen i øvrige boliger. Nedenstående figur viser det samlede antal opførte boliger fra år 2000 til 2010. Varde Kommune sammenlignes i figuren med nabokommunerne Billund, Esbjerg, Tønder, Vejen og Ringkøbing-Skjern. Alle data stammer fra Danmarks Statistik.

Figuren viser, at der gennem hele perioden er opført nye boliger i Varde Kommune. I gennemsnit er der opført 177 boliger pr. år i årene fra 2000 til 2010.

Sammenlignes kommunerne i forhold til indbyggertal, så er der opført en bolig pr. 28 indbygger i perioden i

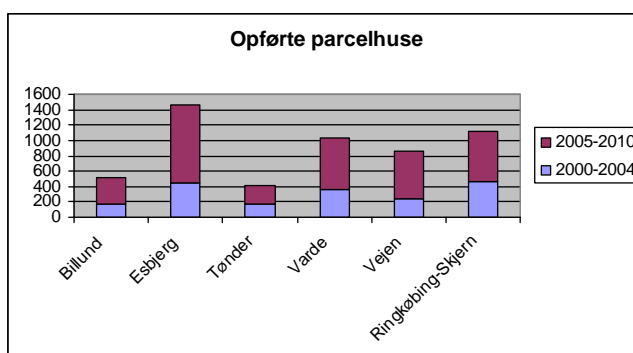


Varde Kommune, hvilket er ca. det samme som i Billund (29), Vejen (24) og Ringkøbing-Skjern (26), mens Tønder og Esbjerg ligger omkring mellem 41 og 49 indbyggere pr. opført bolig.

Udviklingen i boliger skal ikke kun ses samlet, da der kan være store forskelle i hvilke boligtyper, der opføres. Sammensætningen af boligtyper kan i et vist omfang påvirke befolkningssammensætningen.

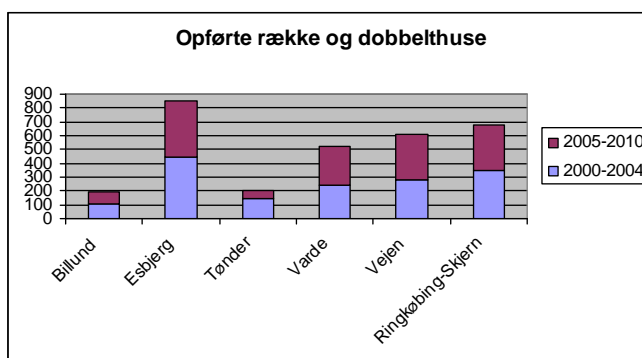
Sammenligningen i antallet af opførte parcelhuse viser:

- Der er opført 1.040 parcelhuse i Varde Kommune i 10 års perioden, hvilket er 59 % af alle opførte boliger i perioden.
- Der er opført næsten dobbelt så mange parcelhuse i 2005-10 i forhold til 2000-5
- Samlet over perioden er der i Esbjerg og marginalt i Ringkøbing-Skjern bygget flere parcelhuse.
- Siden 2005 er der bygget lidt flere private parcelboliger i Varde Kommune end i både Vejen, Billund og Ringkøbing-Skjern.



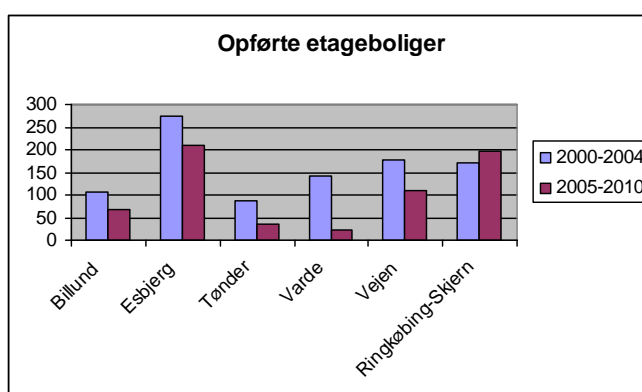
Sammenligningen i antallet af opførte række- og dobbelthuse viser:

- Der er i Varde bygget mere end 3 gange så mange tæt lav boliger som etageboliger (se nedenfor).
- Der er bygget flere tæt-lav boliger i Vejen og Ringkøbing-Skjern kommuner end i Varde Kommune i begge de målte perioder.



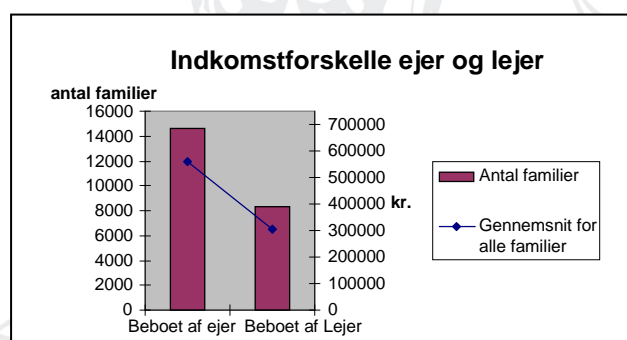
Sammenligningen i antallet af opførte etageboliger viser:

- Antallet af opførte etageboliger er i alle kommunerne begrænset.
- Der er bygget 21 etageboliger i Varde siden 2005, heraf er ingen almene boliger.
- Der er bygget færre etageboliger i Varde Kommune end i de fleste nabokommuner (særligt udtalt i perioden 2005-2010).



Boliger i Varde Kommune er kendetegnet ved en lidt større andel af et-værelseslejligheder.

Søjlediagrammet til højre viser dels fordelingen mellem ejere og lejere i kommunen, dels indkomstforskelle mellem ejere og lejere. Diagrammet viser, at der i 2009 var 14.616 familier (64 %), der boede i ejerbolig, mens 8.323 familier (36 %) boede i en lejet bolig (både privat og alment).



Kurven i figuren viser, at der er en betydelig indkomstforskel mellem familier i ejet bolig og familier i lejet bolig (Y-aksen til højre). Gennemsnitlig har familie i ejet bolig en indkomst på ca. 560.000kr, mens familier i en lejet bolig har indkomst på 303.000kr. – dvs. i gennemsnit udgør lejernes indtægt 54 % af ejernes. I sammenligningen er der ikke taget hensyn til forskelle i antal familiemedlemmer, herunder indkomster.

Bosætningsanalyse

En bosætningsanalyse udført af Niras konsulenterne i 2008 viste et øjebliksbillede af, hvilke valg tilflyttere havde truffet, da de flyttede til Varde Kommune. Disse overvejelser kan med fordel søges indtænkt i en boligstrategi:

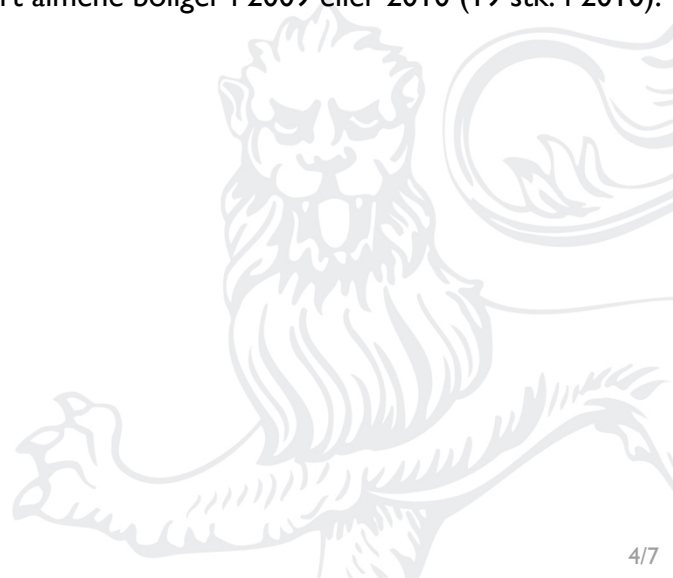
- Tilflyttere flytter til en bolig i Varde, der er samme størrelse (31 %) eller større (54 %) end deres hidtidige bolig. Kun 27 % flytter til en bolig under 100 m²
- Kun 21% af tilflytterne er flyttet ind i en bolig med færre værelser. Antallet af værelser i den nye bolig: 1-2 værelser (17 %), 3-4 værelser (51 %) og 5 eller flere værelser (32 %)
- Kun 11 % flytter til en lejebolig hos et alment boligselskab. 59 % af tilflytterne boede tidligere i en lejebolig, mens kun 34 % af tilflytterne gør det (privat lejebolig eller alment boligselskab)
- Især ældre (pensionister) tilflyttere søger almene boliger
- Tilflyttere flytter til Varde pga. Vesterhavet og den gode adgang til natur. NIRAS konkluderede, at tilflytterne søger mod boliger i naturnære omgivelser.

Analyse af udviklingen i almene boliger

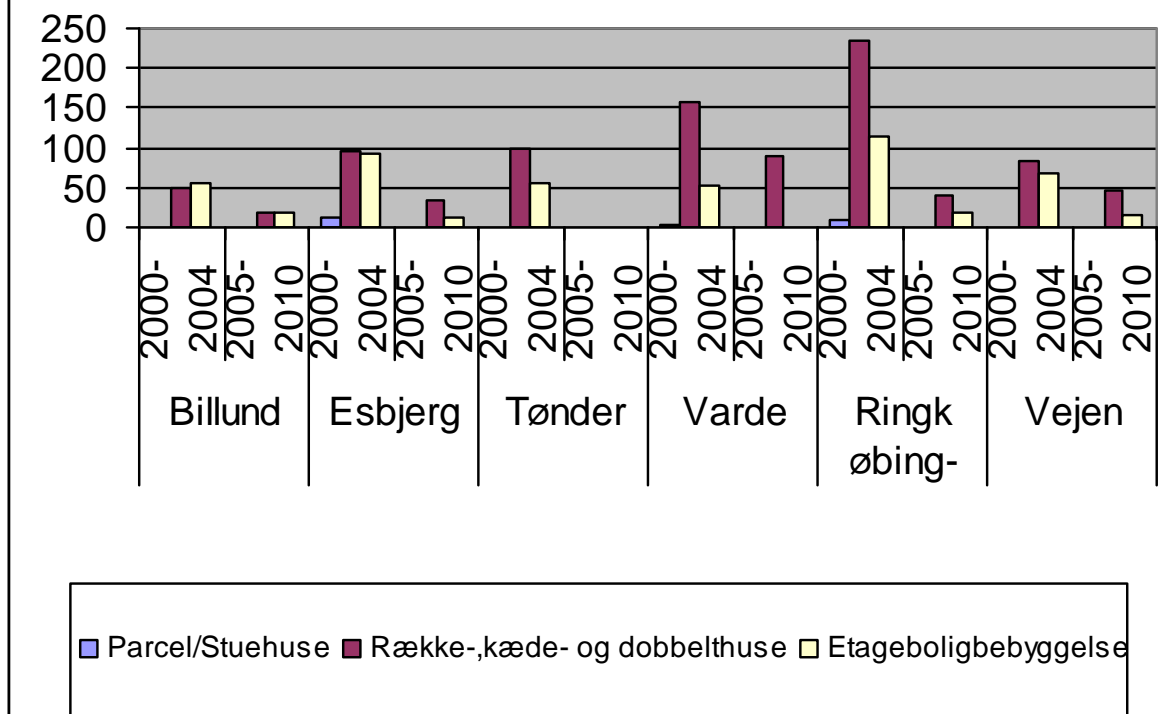
Boliger fra almene boligselskaber spiller en vigtig rolle i boligsektoren i landsdelen. Ca. 13 % af boligerne i Varde Kommune er almene boliger, hvilket er marginalt over Ringkøbing-Skjern og Tønder og marginalt under Vejen kommuner. I alt er der 21.947 beboede boliger i Varde Kommune, heraf er 2.959 ejet af almene boligselskaber.

Kommune:	Antal almene boliger	Andel af samlede boliger
Billund	2.169	19 %
Esbjerg	13.976	26 %
Tønder	2.254	12 %
Varde	2.959	13 %
Vejen	2.627	14 %
Ringkøbing-Skjern	2.938	12 %

Nedenstående figur viser, at der de seneste ti år er opført almene boliger i mindst samme omfang som i sammenligningskommunerne. De seneste 5 år er der opført flest almene boliger i Varde Kommune – disse har været i kategorien række, kæde- eller dobbelthuse. Det er endvidere værd at bemærke, at det kun er i Ringkøbing-Skjern Kommune, at der er opført almene boliger i 2009 eller 2010 (19 stk. i 2010).

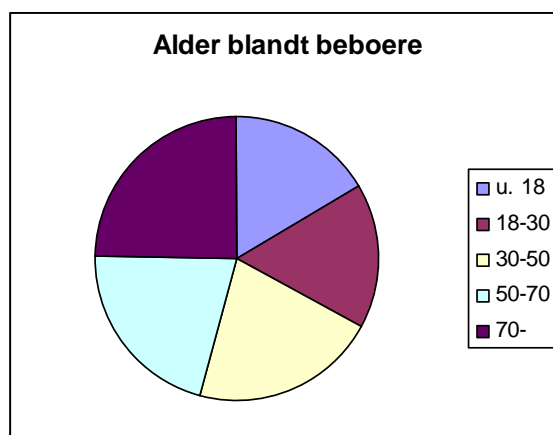
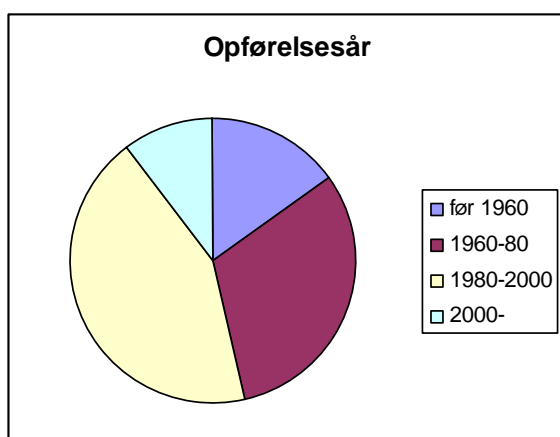


Opførte almene boliger



Figuren viser, der kun er bygget få almene boliger siden 2005 (92), hvilket dog er flere end i de sammenlignelige nabokommuner. Nybyggeri er primært række- eller dobbelthuse, og der er ikke bygget etagebyggeri siden 2004.

Cirkeldiagrammet "Opførelsesår" viser aldersfordelingen for de almene boliger i Varde Kommune. Figuren viser, at mere end 50 % af boligerne er fra 1980 eller nyere. Generelt vurderer boligforeningerne, at boligernes stand er god, og at de udarbejdede vedligeholdelsesplaner sikrer den nødvendige udvikling.



Cirkeldiagrammet til højre viser aldersfordelingen blandt beboerne i de almene boliger i Varde Kommune. Figuren viser, at der er en bred aldersfordeling, hvor klart mere end 50 % af beboerne er under 50 år, samtidigt med at ca. 25 % er over 70 år.

Boligforeningerne vurderer, at målgruppen for almene boliger skal opdeles i to typer beboere: dem der har råd til boligudgifter ud over boligsikringens muligheder, og dem der kun har råd til udgifter inden for boligsikringens rammer.

Den geografiske fordeling af almene boliger er meget forskellig i kommunen. På grund af den forskellige afdelingsstruktur i de mange boligforeninger findes ikke et opdateret overblik, men sammenlignes data fra de fem gamle kommuner opnås et billede af, at der er flest almene boliger i Varde og færrest i det gamle Blaabjerg.

	Blåbjerg	Blåvandshuk	Helle	Varde	Ølgod
Almene boliger (2006)	110	205	269	1905	318
Procent af samlede boliger	4 %	7 %	10 %	68 %	11 %
Indbyggere (2005) pr. bolig	59	21	31	11	36

Boligforeningerne har ingen data, der viser, i hvilket omfang boligforeningerne kan tiltrække borgere udefra. Boligforeningerne vurderer, at de hidtidige tilflyttere udefra skal kategoriseres som relativt ressursesvage.

Et centralt parameter i vurderingen af antallet af almene boliger er antallet af ledige boliger. Generelt udlejes de almene familie- og ungdomsboliger fint i Varde Kommune. Generelt står 1-1½ % af boligerne tomme, hvilket svarer til 25-30 familieboliger og 5-14 ungdomsboliger. Der synes en lille tendens til stigning i andelen af ledige boliger siden 2008.

Det aktuelle billede af ledige almene familieboliger viser, at kun få afdelinger har mere end 2 % ledige boliger – det er især afdelinger i Ølgodområdet og omkring Isbjergparken i Varde, der har en andel af ledige boliger på ca. 4 % eller højere.

Udviklingen i almene boliger kan påvirke udviklingen i det samlede boligmarked. På baggrund af tal fra Boligsiden.dk viser skemaet det aktuelle billede af antallet af private boliger til salg fordelt efter postnumre. Skemaet viser,

- at der er boliger til salg i alle områder af kommunen, men at der også er betydelige forskelle mellem f.eks. Nr. Nebel og Agerbæk,
- at der især er ejerlejligheder til salg i Varde og Nr. Nebel, og
- at der kun er få rækkehuse til salg (enkelte i Varde og Ølgod).

Ejerboliger til salg pr. 18. marts 2012:					
Postnr	villa	Ejer-lejlighed	Andelsbolig	Rækkehus	
Varde	197	19	11	4	
Årre	30	0	3	0	
Ansager	40	3	1	0	
Nr nebel	59	5	4	0	
Oksbøl	36	2	5	1	
Janderup	13	0	2	0	
Billum	13	0	1	0	
Vejers	1	0	0	0	
Henne	9	0	0	0	
Outrup	22	0	3	0	
Blåvand	6	1	0	0	
Tistrup	25	0	1	1	
Ølgod	83	1	5	3	
Agerbæk	14	0	0	0	



Konklusion:

- Byggeriet af private parcelhuse er meget afgørende for boligudviklingen i Varde Kommune.
- Der har været en stigning i opførelsen af boliger i Varde Kommune fra 2000-2005 til 2005-2010. Denne stigning må formodes at skulle være endnu kraftigere fra 2010-2015, hvis målet om 1.500 flere indbyggere skal kunne realiseres.
- Umiddelbart ikke underskud af almene boliger – nye boliger bør planlægges strategisk i forhold til særlige målgrupper defineret ved f.eks. seniorer, lejlighedsstørrelse, boligtype eller geografi. Der synes et potentiale for større boliger, der er dyrere end boligsikringens rammer.
- På trods af byggeri af almene boliger på et niveau over de fleste nabokommuner er det samlede antal opførte tæt lav boliger og etageboliger i Varde Kommune lavere.
- Plangrundlag for almene boliger i form af tæt-lav bebyggelse skal indarbejdes i fleksible lokalplaner for nye boligområder, da fordelingen af private og almene boliger er konjunkturafhængig.
- Strategiske udpegninger af arealer til almene boliger bør placeres i sammenhæng med byers størrelse og kapacitet i forhold til nødvendig service, som skoler, indkøbsmuligheder og lignende.

Forslag til principper:

På baggrund af ovenstående analyse anbefales det, at Varde Kommune i de kommende år afsætter en budgetramme til igangsættelse af opførelse af almene boliger. I udmøntningen af det fastlagte budget bør byrådet prioritere konkrete projekter, der opfylder et eller flere af nedenstående principper:

- Almene boliger skal som udgangspunkt kun opføres i byer med bosætningspotentiale, jf. kommuneplanen.
- Projektet bygges som tæt-lav byggeri og består af boliger med 3 værelser eller mere og med mulighed for egen have/terrace. Etageboliger bør i givet fald kun etableres i Varde eller Ølgod.
- Projektet indgår i et bymiljø, hvor boligerne blandes med andre boligtyper, herunder ejerboliger.
- Projektet bidrager til byforskønnelse (særligt ved nedrivning eller ombygning af eksisterende bygninger).
- Projektet kan sandsynliggøre behovet via eks. ventelister på eksisterende boliger eller lignende.
- Projektet bidrager til at gøre Varde Kommune til en Ren Kommune.
- Projektets markedsværdi indebærer en acceptabel risiko ved kommunens garantistillelse.

Procedure om nybyggeri

Den fremtidige dialog mellem Varde Kommune og boligselskaberne om byggeri af nye almene boliger sker ud fra følgende procedure:

- Overordnede tendenser kan efter behov drøftes på det årlige stormøde mellem byråd og boligforeninger.
- Den enkelte boligforenings overvejelser om byggeri drøftes fast på de årlige styringsdialogmøder mellem Varde Kommunes administration og boligforeningen.
- Varde Kommune indkalder skriftligt – forud for budgetprocessen – konkrete ønsker fra boligforeningerne til de kommende fire års periode med henblik på afsættelse af en pulje til medfinansiering. Som tommelfingerregel gælder, at 1 mio. kr. til medfinansiering vil give mulighed for byggeri af ca. 4 almene boliger svarende til at 5 mio. kr. vil give mulighed for at bygge 20 boliger¹.
- De konkrete byggeforslag behandles som udgangspunkt løbende, men administrationen vil i anbefalingen af projekterne inddrage kendskabet til andre byggeprojekter med henblik på en prioritering ud fra disse principper.

¹ Beregning tager udgangspunkt i det aktuelle rammebeløb på 18.330 kr. pr. m² og en boligstørrelse på 100 m². Det kommunale grundindskud udgør pt. 14% af anskaffelsesprisen svarende til et grundskud på 257.000 kr. pr. bolig.